

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Мартынов Кузьма Петрович,

к.э.н., доцент кафедры экономики и управления аграрным производством,
Мордовский государственный университет имени Н. П. Огарёва, г. Саранск

kuzmamartynv@rambler.ru

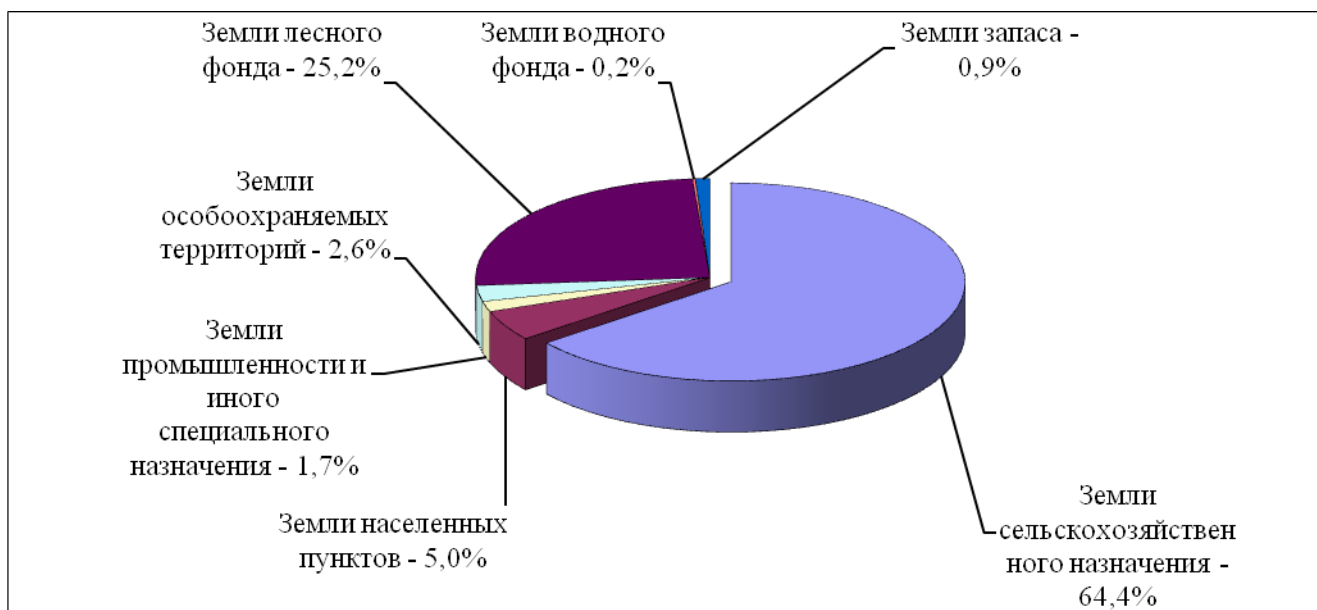
В статье рассмотрено содержание оценки земель сельскохозяйственного назначения. Проанализированы методы, применяемые при оценке земель сельскохозяйственного назначения. Дана оценка земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия.

Ключевые слова: методы оценки, земельный фонд, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, сравнительный подход, доходный подход, затратный подход.

Система оценки земли в России формировалась в зависимости от поставленной цели и задач применения земельно-оценочных данных. Оценка земель предназначалась для решения таких задач как: продажа и покупки земель, сдача земель в аренду, выдача ссуд под залог земли, размежевания земель и разверстания угодий, разрешения споров между землевладельцами и землепользователями и прочее.

В современной России произошел переход прав собственности от государства к частным производителям. Созданы основы для земельного рынка. В рыночный оборот вовлечено большое число земельных участков. Формирование цены на земельный участок начинает существенно влиять на перераспределение прав собственности на земельные участки. Достоверная оценка стоимости земли является основой эффективной системы налогообложения, а также способствует эффективному использованию земли.

По данным государственного учета земель, общая площадь Республики Мордовия за отчетный период не изменилась, на 1 января 2012 г. составляло 2612,8 тыс. га. Площадь земель населенных пунктов в республике в 2011 году увеличилась, по сравнению с 2010 годом, на 0,1 тыс. га и составила 129,6 тыс. га. В Республике Мордовия имеются земельные участки общей площадью 0,4 тыс. га, которые используют сельскохозяйственные организации Рязанской, Пензенской и Ульяновской областей. За пределами своих границ на территории Рязанской и Пензенской областей землепользователи Республики Мордовия используют 0,3 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и лесного фонда. В земельном фонде Республики Мордовия земли сельскохозяйственного назначения составляют 64,5 %. В общем земельном фонде на долю земель населенных пунктов приходится 5,0 %, земель промышленности, энергетики, транспорта и связи – 1,7 %, земель лесного фонда – 25,2 %, земель водного фонда – 0,2 % и земель запаса – 0,9 % (рис.1).



Р и с у н о к 1 Структура земельного фонда Республики Мордовия по категориям земель

По данным статистического наблюдения на 1 января 2012 года в собственности граждан насчитывается 1038,4 тыс. га земель или 39,7 % от общей площади территории Республики Мордовия. В 2011 году площадь земель в собственности граждан уменьшилась на 13,5 тыс. га, а в собственности юридических лиц – увеличилась на 16,4 тыс. га, за счет приобретения ими земельных участков и земельных долей у граждан.

Площадь земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц, составляет 145,5 тыс. га или 5,7 % территории республики. В государственной и муниципальной собственности находится 1428,9 тыс. га или 54,6 % общей площади.

Проводимая земельная реформа в Республике Мордовии в аграрном секторе экономики направлена на комплексное переустройство земельных отношений на основе перераспределения земли для равноправных условий развития различных форм хозяйствования на земле, формирование многоукладности, активизации земельного рынка, рациональной структуры землепользования, повышение эффективности использования, охраны земельных ресурсов и превращение их в самостоятельный фактор экономического роста.

В 2011 году площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, составлял 1120,3 тыс. га (66,5 % от общей площади земель этой категории), в том числе 976,5 тыс. га. (58,0 %) – в собственности граждан и 143,8 тыс. га (8,5 %) – в собственности юридических лиц. В государственной и муниципальной собственности числится 563,7 тыс. га (33,5 %), из них 37,1 тыс. га (6,6 %) находятся в собственности Российской Федерации, 28,3 тыс. га (5,0 %) – в собственности Республики Мордовия и 0,8 тыс. га (0,1 %) – в муниципальной собственности.

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения Республики Мордовия в 2011 году составляла 1684,0 тыс. га, что в сравнении с предыдущим периодом на 0,5 тыс. га меньше (таблица 1). Уменьшение площади связано с переводом земельных участков общей площади 0,4 тыс. га в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, а также с включением в установленном порядке в черту населенных пунктов 0,1 тыс. га. В структуре земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья (1544,1 тыс. га или 91,69 %). Самыми крупными по площади сельскохозяйственных земель в республике являются: Ковылкинский, Старошайговский и Краснослободский муниципальные районы.

Т а б л и ц а 1

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям в Республике Мордовия на 1.01.2012 г [1]

Наименование угодий	Площадь, тыс. га	% от общей площади
Сельскохозяйственные угодья	1544,1	91,69
В стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия	2,3	0,14
Лесные земли	5,0	0,30
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	58,8	3,49
Земли под водой	13,9	0,83
Земли под застройки	5,7	0,34
Земли под дорогами	17,5	1,04
Болота	7,3	0,43
Нарушенные земли	0,4	0,02
Прочие земли	29,0	1,72
Итого земель	1684,0	100,00

Необходимость оценки сельскохозяйственных земель возникает в следующих случаях:

- продажи или покупки земли;
- кредитования под залог сельскохозяйственной земли;
- принятия инвестиционных решений;
- ущерба, нанесенного землям сельскохозяйственного назначения;
- внесения земельного участка в качестве вклада в уставной капитал;
- покупки или продажи предприятия, владеющего землей сельскохозяйственного назначения;
- слияния или поглощения предприятия, владеющего землями сельскохозяйственного назначения;
- передачи земли в аренду;
- изъятия земли для государственных и муниципальных нужд;
- судебного разбирательства в отношении земель сельскохозяйственного назначения;
- страхования земли;

– нарушения прав собственника земли для возмещения ущерба, убытков виновными лицами.

В Российской Федерации основными законодательными актами первого уровня, регламентирующими оценку земли и определяющими сферу применения оценочных показателей, относятся:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года №137-ФЗ.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Нормативно-правовыми актами второго уровня являются:

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316.

Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. «О порядке определения нормативной цены земли».

Нормативными актами третьего уровня являются документы министерств и ведомств, уполномоченных осуществлять регулирование оценочной деятельности и проводить оценку земли и иных природных ресурсов.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами МЭРТ РФ № 254, 255, 256 от 20 июля 2007 г. и № 508 от 22 октября 2010 г.

Приказы Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».

Оценка земли проводится в форме кадастровой оценки земельных участков и рыночной оценки единичного земельного участка.

Под государственной кадастровой оценкой земли понимается совокупность административных и технических действий по одновременной оценке всех земельных участков в границах административно-территориального образования по состоянию на определенную дату. Проведение государственной кадастровой оценки земли является обязательным на всей территории Российской Федерации. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 (с изменениями от 11 апреля 2006 года) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года. Кадастровая оценка выполняется с использованием данных государственного земельного кадастра, а также на основе анализа рентообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, уровень инженерного обустройства территории, информацию о сделках на рынке земли. Показатели государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный кадастр недвижимости, размещены на сайте Росреестра и не подлежат изменению до очередной кадастровой оценки.

В соответствии с главой 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база для земельного налога с 2006 года опреде-

ляется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектов налогообложения. Задача государственной кадастровой оценки земли – создать единую систему для налогообложения всех землепользователей Российской Федерации.

В 2006 году в республике проведена актуализация государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения выполненной в 2001 году. Работа выполнялась ОАО «Мордовское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие «ВолговятНИИГипрозем», выигравшим конкурс на проведение государственной кадастровой оценки этой категории земель. Оценка проведена по группам земель, выделяемым в соответствии с Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 г. № 245 по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода в сельскохозяйственном производстве. Государственная кадастровая оценка земель включала определение удельных показателей кадастровой стоимости каждой из шести групп земель и определение кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в целях реализации положений статьи 79 «Особенности использования сельскохозяйственных угодий» Земельного кодекса Российской Федерации. Результаты оценки утверждены постановлением Правительства Республики Мордовия от 27.11.2006 г. №516 и опубликованы в газете «Известия Мордовии» от 28.11.2006 года №178. В основу государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий положен принцип капитализации расчетного рентного дохода, исходя из затрат, необходимых для воспроизводства природного потенциала земли.

Для обеспечения сопоставимости результатов работа выполнялась по единым методическим подходам в два этапа. На I этапе Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости была проведена оценка сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации и полученные базовые нормативные показатели доведены до субъектов Российской Федерации. Для Республики Мордовия они составили:

- оценочная продуктивность – 2528 руб./га или 11,2 ц. к. ед./га;
- оценочные затраты – 1792 руб./га;
- цена производства – 1917 руб./га;
- дифференциальный рентный доход – 611 руб./га;
- расчетный рентный доход – 637 руб./ га.;
- кадастровая стоимость – 21020 руб./га.

Для сравнения, наиболее высокая кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий по Приволжскому Федеральному округу наблюдается в Республике Чувашия – 22970 руб./га, наименьшая – в Пермской области – 6700 руб./га. и Коми–Пермяцком автономном округе – 2510 руб. /га.

На II этапе, проведенном в 2006 году (актуализация ГКОЗ), на основе указанных базовых показателей по Республике Мордовия была произведена их дифференциация. При этом были обобщены все имеющиеся сведения об объек-

тах кадастровой оценки по сельскохозяйственным и другим угодьям сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств, фонда перераспределения земель района, а также сельскохозяйственные угодья, переданные в ведение сельских (поселковых) администраций вне черты населенных пунктов, и отраженных в статистической отчетности о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности. Также использовались ранее полученные материалы почвенных обследований и внутрихозяйственной оценки земель.

Оценка сельскохозяйственных угодий базировалась на таких показателях как: плодородие почв, их технологические свойства, а также местоположение земельных массивов. При этом сельскохозяйственные угодья оценивались как производственный ресурс, независимо от фактического видового использования под пашню или кормовые угодья.

Плодородие оценивалось методом бонитировки почв по их основным свойствам: мощности органогенного горизонта, содержанию гумуса в пахотном слое, гранулометрическому (механическому) составу и кислотности почвы. Оценка технологических свойств земель – энергоемкость почв, контурность полей и их удаленность от хозяйственного центра проводилась по общероссийской методике внутрихозяйственной оценки земель. Местоположение земель характеризовалось их грузоемкостью и внехозяйственной удаленностью от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции, приобретения промышленных товаров, завоза строительных и других грузов. При расчете удаленности учитывались нормативные эквивалентные объемы продукции и эквивалентные расстояния их перевозки.

На основании указанных показателей рассчитывался дифференциальный рентный доход сельскохозяйственных угодий. Для определения общей земельной ренты объектов оценки дифференциальная рента увеличена на величину абсолютной ренты, установленной в размере 26 руб./га для всех сельхозугодий Российской Федерации.

Кадастровая стоимость одного гектара сельскохозяйственных угодий определялась путем капитализации величины земельной ренты. Срок капитализации – 33 года.

Наибольшую кадастровую стоимость имеют сельскохозяйственные угодья, которая достигает 45400 руб. за 1 га, а наименьшую – земли под древесно-кустарниковой растительностью – 900 руб. за 1 га.

Оценка показала, что наиболее высокую кадастровую стоимость имеют сельскохозяйственные угодья городского округа Саранск – 35600 руб. за 1 га, Ромодановского муниципального района – 30500 руб. за 1 га и Лямбирского муниципального района – 29400 руб. за 1 га. Самую низкую кадастровую стоимость имеет 1 га сельскохозяйственных угодий в Ельниковском – 6600 руб. и Теньгушевском – 7600 руб. муниципальных районах.

По отдельным сельскохозяйственным предприятиям республики разница в кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий более значима. Так, в ГУП «Тепличный» городского округа Саранск стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий достигает 45400 руб., а наименьшую – отдельные земельные

участки на территории бывших сельхозпредприятий «Хлебинское» Теньгушевского и «Сивинский» Краснослободского муниципальных районов всего 396 руб., т.е. разница в стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий достигает 114 раз.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится с использованием трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Использование метода оценки зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

Сравнительный подход при оценке земли – это совокупность методов оценки стоимости земельного участка, основанных на сравнении земельного участка с аналогичными участками, в отношении которых имеется достоверная информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из того, что стоимость оцениваемого земельного участка определяется на основе анализа цен сделок со схожими по своим характеристикам земельным участкам. Возможность использования сравнительного подхода появляется при наличии информации о рыночных ценах на сделки со схожими характеристиками земельными участками.

Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования земельного участка – это доходный подход. При доходном подходе, стоимость земельного участка определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход основан на принципе ожидания с учетом принципов наилучшего и наиболее эффективного использования. Методами оценки земли, применяемыми в рамках доходного подхода, являются метод прямой капитализации дохода, а также методы дисконтированных денежных потоков. При использовании доходного подхода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения земельным участком, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу. Потоки доходов от использования земельного участка и выручка от его перепродажи (реверсия) за вычетом потоков затрат капитализируются в текущую (пересчитанную на сегодняшний день) общую стоимость. Данная техника расчетов является сложной, так как доходы во времени могут существенно изменяться, а норма капитализации зависит как от состояния экономики и финансовой системы страны, системы правовых гарантий участникам земельного рынка, так и собственно от состояния самого рынка. Применение данного метода требует большого объема рыночных исследований для определения адекватных значений нормы капитализации.

Затратный подход оценки земельных участков основывается на совокупности методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строи-

тельство на нем аналогичного здания.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Определяющими факторами, влияющими на рыночную стоимость сельскохозяйственных угодий, являются:

- природно-климатические условия;
- вид сельскохозяйственных угодий;
- плодородие сельскохозяйственных угодий;
- уровень урожайности;
- место расположения земельного участка относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции;
- производственная и социальная инфраструктура предприятия.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ

1. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.to13.rosreestr.r>

EVALUATION OF AGRICULTURAL LAND

Martynov K. P.,

Ph.D, Associate Professor of Economics and Management of Agrarian Production
Chair, Ogarev Mordovia State University, Saransk

kuzmamartynv@rambler.ru

The article deals with assessment of agricultural land with the special attention to the relevant methods. Evaluation of agricultural land in the Republic of Mordovia is made.

Key words: assessment methods, available land, agricultural land, cadastral value, market value, sales comparison approach, the income approach, the cost approach.